



## **Előterjesztés**

### **a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőke felemelésére**

A **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó** Korlátolt Felelősségű Társaság Tisztelt Felügyelőbizottsága részére ezúton terjeszti elő a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tervezett **apportálására** irányuló **döntéselőkészítő anyagot**.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a KIK-FOR Kft, tevékenységi köréhez tartozik többek között az önkormányzat lakásállományának működtetése, saját és önkormányzati tulajdonú lakó és egyéb ingatlanok hatékony, nyereséges működtetése, hasznosítása. **A Kft. a fenti tevékenységekhez kapcsolódóan** egyre jelentősebb ingatlanfejlesztési tevékenységet végez, **folyamatosan keresve** a saját és a kezelésében, az önkormányzat tulajdonában lévő **ingatlanok adottságaihoz leginkább igazodó hasznosítási, fejlesztési lehetőségeket**.

Jelenleg az önkormányzat tulajdonában álló, **Kecskemét, Nyíl utcában** található, belterület **3324/1, 3324/2, 3325 és 3326** helyrajzi számokon nyilvántartott - kivett: beépítetlen terület megnevezésű - ingatlanok hasznosítás nélküliek. A városrészt megvizsgálva megállapítható, hogy a környező és szomszédos területeken földszint + kettő emelet + tetőteres társasházak találhatóak. Így hasonló funkciójú, **a környezetbe jól illeszkedő ingatlan fejlesztés és hasznosítás lehetősége fogalmazódott meg. Ennek eredményeként a Tulajdonos a fenti ingatlanokat** (1. számú melléklet Tulajdoni lapok) **apportként a Társaság rendelkezésére bocsátja.**

Az apportálást követően, *tervezetten* a II-III. negyedévben egy *projekt* keretében Kecskemét belvárosában, a Szalagház mögött, a Nyíl- és Hosszú utcák által közrefogott területen öt önálló telek összevonásával alakulhat ki a fejlesztés helyszíne, amelyhez a KIK-FOR Kft. a fenti helyrajzi számú 1133 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanokat biztosítaná.

A KIK-FOR Kft. a tulajdonába kerülő ingatlanokat forgalmi értéken - a későbbiekben, ezirányú döntést követően - a projektársaság rendelkezésére bocsátja, cserébe annak megfelelő értékben - a projekt megvalósítása során - elkészült ingatlant kap. Az ingatlanok forgalmi értéke nettó 92,022 millió Ft (2. számú melléklet Ingatlanforgalmi szakértői vélemény).

Az ingatlanok összevonásával kialakuló telken az előzetes Tanulmányterv alapján a földszinten üzletket és teremgarázst, az emeleti szinteken lakásokat tartalmazó épületet kialakítására nyílna lehetőség, a szükséges számú parkoló kialakításával egyidejűleg. A gazdasági, szakmai háttérfeltételeket a projektcég biztosítja és egyúttal bonyolítja a kivitelezést.

A tervezett beruházás hatására kialakított környezet, kulturált építészeti megoldást adhat egy olyan terület rendezésére és meglévő tömb lezárására, mely évtizedeken keresztül a mai napig, építészeti értelemben véve, kihasználatlanul állt. A tervezett fejlesztés *egyúttal* növeli a beépített területek állományát, egyúttal városképi megjelenésében is hangsúlyt kap.

Az ingatlan fentiek szerinti fejlesztése az előzetes vizsgálatok szerint hozzájárulna Kecskemét Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában foglalt egyes ágazati célok eléréséhez.

## Az apportálás hatása a KIK-FOR Kft. mérlegére

Az apport tárgyát képező ingatlanok értékét ingatlanforgalmi szakértő 114 647 608 Ft bruttó, 92 022 047 Ft nettó összegben állapította meg.

adatok forintban		
	A. Befektetett eszközök II. Tárgyi eszközök 1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok (T)	D. Saját tőke I. Jegyzett tőke (K)
Apport		
Összeg	92 022 047	92 022 047

**A törzstőke-emelés összege 92 022 E Ft.** Az apportot szolgáltató a határozatában dönt arról, hogy az apport tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogát az apport címzettjének tőkeemelése során nem pénzbeli hozzájárulásként a KIK-FOR Kft. rendelkezésére bocsátja.

Hrsz	TRT szabályozás	Alapterület (nm)	Fajlagos alapérték (Ft/nm)	Bruttó (forintban)	Kerekített becslött bruttó forgalmi érték (forintban)	Nettó (forintban)
3324/1	telek	220	107 711	23 696 420	23 700 000	18 661 417
3324/2	nem minősül teleknek	147	57 446	8 444 562	8 400 000	8 400 000
3325	telek	508	107 711	54 717 188	54 700 000	43 070 866
3326	telek	258	107 711	27 789 438	27 800 000	21 889 764
<b>Összesen</b>		1 133	101 189	114 647 608	114 600 000	<b>92 022 047</b>

A tőkeemelési értékkel növelni szükséges a Tulajdonos által meghatározott cél szerint a Befektetett eszközök állományát. **Az apportálás tervezett időpontja: 2025. március 1.**

## Az apportálás Cash-flow-ra gyakorolt hatása

Az apportálásra tekintettel - mely pénzmozgással nem jár korrekcióban szürendő tétel - a cash-flowra az adott ügyletnek pénzforgalomra gyakorolt hatása nincs, a működési cash-flowban jelennek meg az ügylettel kapcsolatos, felmerülő szolgáltatási és egyéb díjak.

adatok forintban				
Gazdasági esemény	Állományváltozás	Hatása a CF-ra	Érintett korrekciós sor	Összeg
Apportként átvett tárgyi eszköz	92 022 047	-	Jegyzett tőke	- 92 022 047

## Likviditásra gyakorolt hatás

Immobil eszközök közé soroljuk az ügylet tárgyát képező vagyonrészt a tulajdonos által meghatározott cél szerinti felhasználásra tekintettel. **A Kft. tervezetten a II. negyedévben tovább apportálja és részesedésszerzés céljára fordítja a fenti ingatlanokat.**

## Mellékletek

1. számú melléklet Tulajdoni lapok
2. számú melléklet Ingatlanforgalmi szakértői vélemény
3. számú melléklet Alapító Okirat módosítás
4. számú melléklet 2025. évi előzetes terv (tőkeemeléssel)

Kecskemét, 2025. február 5.

**Nagy Gábor Tibor**  
üzgyvezető igazgató

# MÉRLEGTERV

## AKTÍVÁK

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Tétel megnevezése	2023. évi TÉNY	2024. év TERV	2024. I. félévi TÉNY	2024. év várható	2025. év előzetes terv	Index %	Index %
							Index BÁZISHOZ 2024. év várható / 2024. év terv	Index TERVHEZ 2025. előzetes terv / 2024. várható
<b>A.</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>2 592 370</b>	<b>2 596 839</b>	<b>2 704 202</b>	<b>2 582 169</b>	<b>2 629 680</b>	<b>99,4%</b>	<b>101,8%</b>
<b>I.</b>	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>12 144</b>	<b>16 119</b>	<b>14 561</b>	<b>12 765</b>	<b>12 470</b>	<b>79,2%</b>	<b>97,7%</b>
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	9 083	14 083	12 298	10 335	10 820	73,4%	104,7%
3.	Vagyoni értékű jogok	3 061	2 036	2 263	2 430	1 650	119,4%	67,9%
<b>II.</b>	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>2 007 324</b>	<b>2 007 818</b>	<b>2 116 739</b>	<b>2 004 927</b>	<b>2 052 733</b>	<b>99,9%</b>	<b>102,4%</b>
1.	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 965 622	1 971 177	2 075 283	1 971 177	2 023 775	100,0%	102,7%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	16 124	16 199	14 335	13 308	11 418	82,2%	85,8%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 553	20 442	27 096	20 442	17 539	100,0%	85,8%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	25	0	25				
6.	Beruházásokra adott előlegek		0					
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése		0					
<b>III.</b>	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>572 902</b>	<b>572 902</b>	<b>572 902</b>	<b>564 477</b>	<b>564 477</b>	<b>98,5%</b>	<b>100,0%</b>
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	560 602	560 602	560 602	552 177	552 177	98,5%	100,0%
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
<b>B.</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>236 722</b>	<b>124 529</b>	<b>176 501</b>	<b>178 533</b>	<b>90 130</b>	<b>143,4%</b>	<b>50,5%</b>
<b>I.</b>	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>1 112</b>	<b>560</b>	<b>519</b>	<b>560</b>	<b>0</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>
1.	Anyagok	655	250	294	250	0	100,0%	0,0%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	216	0	0	0	0		
4.	Késztermékek		0					
5.	Áruk	241	310	225	310	0	100,0%	0,0%
<b>II.</b>	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>37 028</b>	<b>44 374</b>	<b>92 529</b>	<b>59 393</b>	<b>49 495</b>	<b>133,8%</b>	<b>83,3%</b>
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	28 316	35 982	24 525	33 954	37 600	94,4%	110,7%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		0	18 376	6 500	0		0,0%
3.	Követelések jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben			1 135	1 135	1 335		117,6%
6.	Egyéb követelések	8 712	8 392	48 493	17 804	10 560	212,2%	59,3%
<b>III.</b>	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>IV.</b>	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>198 582</b>	<b>79 595</b>	<b>83 453</b>	<b>118 580</b>	<b>40 635</b>	<b>149,0%</b>	<b>34,3%</b>
1.	Pénztár, csekkek	152	276	100	80	100	29,0%	125,0%
2.	Bankbetétek	198 430	79 319	83 353	118 500	40 535	149,4%	34,2%
<b>C.</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>55 565</b>	<b>74 269</b>	<b>266 197</b>	<b>125 615</b>	<b>178 345</b>	<b>169,1%</b>	<b>142,0%</b>
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	52 281	71 608	261 545	122 954	174 520	171,7%	141,9%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 284	2 661	4 652	2 661	3 825	100,0%	143,7%
3.	Halasztott ráfordítások							
	<b>ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>2 884 657</b>	<b>2 795 637</b>	<b>3 146 900</b>	<b>2 886 317</b>	<b>2 898 155</b>	<b>103,2%</b>	<b>100,4%</b>

# MÉRLEGTERV

## PASSZÍVÁK

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2023. évi TÉNY	2024. év TERV	2024. I. félévi TÉNY	2024. év várható	2025. év előzetes terv	Index %	Index %
							Index BÁZISHOZ 2024. év várható / 2024. év terv	Index TERVHEZ 2025. előzetes terv / 2024. várható
<b>D.</b>	<b>D. Saját tőke</b>	<b>2 135 760</b>	<b>2 144 559</b>	<b>2 180 215</b>	<b>2 154 061</b>	<b>2 252 393</b>	<b>100,4%</b>	<b>104,6%</b>
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 574 990	1 574 990	1 574 990	1 574 990	1 667 012	100,0%	105,8%
III.	III. TÓKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	27 519	27 519	116,7%	85,7%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	405 589	498 348	499 619	501 141	521 187		
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	33 759	34 903	33 633	32 110	30 365		
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	93 903	8 799	44 454	18 301	<b>6 310</b>	208,0%	34,5%
<b>E.</b>	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>5 717</b>	<b>5 717</b>	<b>5 717</b>	<b>5 717</b>	<b>0</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	5 717	5 717	5 717	5 717	0	100,0%	0,0%
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre		0	0				
3.	Egyéb céltartalék		0	0				
<b>F.</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>425 300</b>	<b>418 838</b>	<b>686 835</b>	<b>474 097</b>	<b>431 434</b>	<b>113,2%</b>	<b>91,0%</b>
<b>I.</b>	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>		0	0	0	0		
<b>II.</b>	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>124 927</b>	<b>201 502</b>	<b>245 390</b>	<b>237 638</b>	<b>230 900</b>	<b>117,9%</b>	<b>97,2%</b>
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0				
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0				
3.	Tartozások kötvénykiadásból	0	0	0				
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	1 552	0	1 552	0	0		
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0				
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0				
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll. szemben	6200		6200				
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	117 175	201 502	237 638	237 638	230 900	117,9%	97,2%
<b>III.</b>	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>300 373</b>	<b>217 336</b>	<b>441 445</b>	<b>236 459</b>	<b>200 534</b>	<b>108,8%</b>	<b>84,8%</b>
1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0				
2.	Rövid lejáratú hitelek	4 030	0	1 762	0	0		
3.	Vevőktől kapott előlegek	31 210	45 625	85 579	33 977	40 950	74,5%	120,5%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	81 444	60 133	141 806	55 430	61 106	92,2%	110,2%
5.	Váltótartozások	0		0				
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		14 413	1 200	0		
7.	Rövid lejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben							
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	180 589	105 378	197 885	145 852	98 478	138,4	67,5
<b>G.</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)</b>	<b>317 880</b>	<b>226 523</b>	<b>274 133</b>	<b>252 442</b>	<b>214 328</b>	<b>111,4%</b>	<b>84,9%</b>
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	195 339	155 674	179 149	155 674	116 008	100,0%	74,5%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	38 654	14 955	12 130	14 955	18 600	100,0%	124,4%
3.	Halasztott bevételek	83 887	55 894	82 854	81 813	79 720	146,4%	97,4%
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>2 884 657</b>	<b>2 795 637</b>	<b>3 146 900</b>	<b>2 886 317</b>	<b>2 898 155</b>	<b>103,2%</b>	<b>100,4%</b>

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V K i v o n a t

TERVEZET

a KIK-FOR Kft-nél 2025. február 07. napján megtartott  
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

\_\_\_\_\_ /2025. (II.07.) sz. FB határozat

A Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. Alapító okiratának módosítását megismerte, áttekintette **igen, nem szavazattal, tartózkodás mellett elfogadja, ezzel a törzstőke nagysága 1.667.012.047.-Ft-ra, azaz egymilliárd-hatszázhatvanhétmillió-tizenkettőezer-negyvenhét forintra változik.**

**dr. Berényiné dr. Dézsi Andrea**  
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:

**Trungel Ilona**

**Felügyelő Bizottság alelnöke**

Hódiné Madari Márta

jegyzőkönyvvezető